



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1962/2025**  
**19.02.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Велимир, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради накнаде за фактичку експропријацију и утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3187/24 од 28.11.2024. године, у седници одржаној 19.02.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3187/24 од 28.11.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 571/2023 од 11.09.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд туженог обавезе да му на име накнаде за грађевинско земљиште и то: за парцелу бр. .. КО Нови Сад 2, градско грађевинско земљиште у површини од 699 м<sup>2</sup> у Ул. ... у Новом Саду, уписана у ЛН бр. .. КО Нови Сад2; к.п. бр. .. градско грађевинско земљиште у површини од 141 м<sup>2</sup> у Ул. ... у Новом Саду, уписана у ЛН бр. .. КО Нови Сад 2, исплати износ од 51.428.299,20 динара, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате, као и да утврди да је тужилац дужан да, на основу ове пресуде, а након исплате од стране туженог, трпи упис права својине у корист туженог Града Новог Сада на к.п. бр. ..., градско грађевинско земљиште у површини од 699 м<sup>2</sup>, у Ул. ... у Новом Саду, уписане у ЛН бр. .. КО Нови Сад 2 и к.п. бр. .. градско грађевинско земљиште у површини од 141 м<sup>2</sup>, у Ул. ... у Новом Саду, уписана у ЛН бр. .. КО Нови Сад 2, код СК Нови Сад, те да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 292.140,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 3187/24 од 28.11.2024. године, ставом првим изреке, одбио жалбу тужиоца и потврдио пресуду Вишег суда у Новом

Саду П 571/23 од 11.09.2024. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, 72/11...18/20), у вези одредбе члана 92. Закона о уређењу судова ("Службени гласник РС", бр. 10/23) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарске парцеле бр. .. и к.п.бр. .., власништво су тужиоца. Тужилац је кат.парц.бр. .. КО Нови Сад 2 купио на основу купопродајног уговора који је закључио 26.09.2018. године, са продавацама ББ и ВВ, и на тој парцели је, као инвеститор, изградио зграду. Услов продаваца за продају парцеле .. био је да купац (тужилац) купи и парцелу бр. ..., иако је, важећим планским актом, она била већ тада предвиђена за јавну површину. Сада је на парцели бр. .. КО Нови Сад изграђена зграда, док парцела бр. .. представља празну површину и до исте не може да се приђе, јер се налази уз изграђену зграду, коју је изградио тужилац, и тако онемогућио прилаз тој парцели. Парцелу бр. .. КО Нови Сад 2 површине 948 м<sup>2</sup>, тужилац је стекао на основу два уговора о замени од 12.02.2021. године и 18.02.2021. године, закљученим са два сувласника. У време закључења уговора, тужилац је знао да је део парцеле бр. .. предвиђен за јавну намену. Након извршене замене, тужилац је извршио парцелацију парцела и издвојио површину предвиђену за јавну намену, а по пројекту парцелације и препарцелације, који је потврдила Градска управа за урбанизам и грађевинске послове 19.05.2021. године, од парцела бр. ..., .. и .. издвојени су делови за површину јавне намене - саобраћајницу, док је од преосталих делова и то: кат.парц. бр. .. формирана једна грађевинска парцела. Парцелу бр. .. површине 141 м<sup>2</sup> нико не користи јер до ње не постоји прилаз, пошто је тужилац изградио зграду, а евентуално јој се може прићи кроз ту зграду. Планом детаљне регулације Телеп-а у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/17), који је престао да важи доношењем актуелног Плана генералне регулације простора у западном делу града, на подручју Телеп-а у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 27/22), обе предметне парцеле предвиђене су за површину јавне намене и то парцела бр. .. за разноврсне јавне службе, а парцела бр. .. за саобраћајну површину у регулацији планиране улице. У изјашњењу Градске управе за урбанизам и грађевинске послове од 08.11.2023. године, наведено је да нема поднетих захтева за издавање грађевинске дозволе за парцеле бр. .. и ... КО Нови Сад 2 и да нема поднетих захтева за измену Планског акта за те парцеле. Парцела бр. .. налази се у зони вишепородичне изградње спратности до П+4. Тржишна вредност те парцеле, применом компаративног метода износи 68.236,80 динара/м<sup>2</sup>. Парцела бр. .. налази се у зони више породичне изградње спратности до П+2+Пк, а тржишна вредност те парцеле, применом исте методе износи 59.809,60 динара/м<sup>2</sup>.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужбени захтев тужиоца одбили, применом одредбе члана 3. став 1, 4. став 1. и 8. Закона о основама својинско-правних односа, одредбе члана 58. Устава Републике

Србије и члана 1. Протокола бр. 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, налазећи да њему није повређено право на мирно уживање имовине, имајући у виду да је он знао да на предметним парцелама не може да гради, да није подносио захтев за измену планске документације која би му евентуално омогућила да гради и на тим парцелама, као и да је, у свом изјашњењу, навео да му је у време стицања спорних парцела било познато да су оне обухваћене планским документима, да су биле предвиђене за јавну намену, па их је, и поред тих сазнања купио, само из разлога да би могао да купи и добије у замену друге парцеле, а не да их користи у тачно одређене сврхе, како је своју одлуку образложио првостепени суд. Другостепени суд је, прихватајући у свему разлоге првостепеног суда, закључио да у конкретном случају не може да се говори о правној ситуацији која се односи на нечињење надлежних органа у дужем временском периоду у реализацији донетих планских аката којима се власник онемогућава да у пуном обиму остварује својинска права што доводи до ограничења права својине и представља повреду права, на мирно уживање имовине зајемчено Уставом Републике Србије, јер тужиоцу реално није онемогућено коришћење земљишта које он држи у свом поседу на исти начин од момента његовог прибављања у својину. Тужилац није пружио ниједан доказ, како на околност несигурности свог положаја, тако и на околност трпљења прекомерног терета, јер у периоду у ком је он у поседу предметног земљишта, није измењена његова намена, па тужилац има неометано право и могућност да економски искоришћава своју имовину на исти начин и континуирано од момента стицања до данас. У свом исказу, тужилац је јасно навео да је његов циљ, као инвеститора, био да гради на парцели бр. ..., уз коју је купио спорно земљиште, намеравајући да формира једну грађевинску парцелу бр. ..., те је он сам извршио парцелацију парцеле .. и издвојио површину предвиђену за јавну намену по пројекту парцелације и препарцелације који је потврдила Градска управа за урбанизам и грађевинске послове 19.05.2021. године. Оваквом парцелацијом, тужилац је формирао спорну парцелу .. површине 141 м<sup>2</sup>, која нема прилаз, јер га је тужилац затворио изградњом зграде. Фактичко стање и уживање спорних парцела .. и .. (која се налази у зони више породичне изградње спратности до П+4) је последица тужиоцевог свесног и вољног чињења, што, по мишљењу другостепеног суда, искључује тезу о неизвесности његовог положаја.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право.

Устав Републике Србије, у одредби члана 58., јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1.), тако што прописује да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Из наведене Уставне одредбе произлази да до дозвољеног одузимања права својине, које не представља повреду права на имовину, долази под кумулативно испуњеним условима и то: да је учињено у јавном интересу утврђеном на основу закона, да је учињено уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Протоколом број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, у члану 1. се гарантује заштита имовине, тако што је прописано да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, и да нико не може бити лишен своје имовине осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Ставом 2. истог члана,

прописано је да претходне одредбе ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина или казни.

Одредбом члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 ... 145/14), који је био на снази у време усвајања планског акта туженог из 2017.године (План детаљне регулације Телеп-а у Новом Саду – Службени лист Града Новог Сада бр. 40/17), прописано је да информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели, односно на више катастарских парцела на основу планског документа. На основу одредбе члана 53 а) истог Закона, прописано је да се локацијски услови издају за изградњу, односно доградњу објекта за који се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру, а садржи све услове и податке потребне за израду техничке документације.

У конкретном случају, тужилац није фактички лишен своје имовине и овлашћења која чине садржину права својине, јер донетим Планским актом није спречен да предметне парцеле држи, да их користи и да њима располаже у границама одређеним законом (члан 3. став 1. Закона о основама својинско-правних односа). Постојање Планског акта којим је предвиђено да ће на земљишту које је у тужиоциевом власништву, бити изграђени јавни објекти, је тек услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, пошто усвајање планског акта не значи да ће нужно и доћи до његове реализације у смислу одредбе члана 20. став 1. и 4. Закона о експропријацији ("Службени гласник РС", бр. 23/2001 ... 20/2009). Тужилац се у ревизији позива на одлуке Европског суда за људска права у пресудама и то: *Vito* против Словачке, *Корески* против Словачке, *Sporrong and Lannroth* против Шведске и *Paramichalaroulas* и други против Грчке, у којима је тај суд утврдио да није дошло до *de facto* експропријације и лишавања подносилаца њихове имовине, али да је доношењем аката јавне власти којима је утврђен јавни интерес за изградњу објеката и усвајање урбанистичког плана којим је предвиђена градња објеката, уз забрану грађења на том земљишту, дошло до мешања кроз ограничења права подносилаца на мирно уживање имовине које је проистекло из смањене могућности располагања имовином, а што је за последицу имало несигурност подносилаца у погледу тога шта ће бити са њиховом имовином. Међутим, то овде није случај. Тужиоциеве парцеле нису експроприсане, нити су приведене намени која је за њих предвиђена планским актима, већ су, супротно томе, у државини тужиоца, који има могућност да их користи, на исти начин као и у моменту када их је стекао купопродајом, односно заменом, након доношења тих планских аката. Појам "имовина" је шири од појма "својина", тако што се односи не само на постојеће законско право, већ и на легитимна очекивања његовог титулара. Економски интерес је од пресудног значаја да нешто буде квалификовано као "имовина", у смислу одредбе члана 1. Протокола бр. 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, тако што одређена друга права и интереси који чине имовинску масу, такође могу да се сматрају имовинским правом, а тиме и имовином. То што тужилац може да има легитимно очекивање да оствари право на накнаду тржишне вредности за своје непокретности када и ако уопште дође до реализације постојећих планских аката, не значи да је тужена дужна да му сада исплати предметну накнаду. Предметне парцеле се не користе као јавна површина и не представљају површину јавне намене да би тужени био у обавези да тужиоцу исплати

њихову тржишну вредност, јер плански акт који није фактички спроведен не може бити основ за стицање права јавне својине туженог. Не постоји неизвесност у погледу тужиочевог права на уживање његове имовине, јер је он и у време када је купио, односно разменом стекао предметне парцеле, знао да су оне планским актом предвиђене за јавну површину. При том, плански акт не мора да буде реализован, а пошто тужилац, од момента стицања предметних парцела има могућност да их неометано користи, све време на исти начин, следи да не постоји ограничење његове имовине које би било основ за исплату тражене накнаде, како су правилно закључили нижестепени судови. Због тога, тужилац неосновано у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић